

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Financeiro**  
**You, Inc. - Oscar Freire Unlimited (50S3E)**  
**Realizado em: 17/09/2024**

 **Data Base: Agosto/2024**



**Resumo de Empreendimento**

---

**CRI – Resumo da Operação**

---

**1 – Posição Comercialização**

---

**2 – Recebíveis e Despesas**

---

**3 – Contábil e Fiscal**

---

**4 – Resultado Projetado**

---



## Projeto

### Informações Projeto

Empreendimento: OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU, INC

Empresa: BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Endereço: Rua Oscar Freire, 1597, Cerqueira César

Cidade: São Paulo - SP

Patrimônio de Afetação: sim (04/11/2022)

Torres: 1

Total de Unidades: 301

Unidades em Estoque: 31

% Vendido: 88,60%

% Obra: 32,79% **(i)**

Data de Entrega: 31/05/2026 (Cronograma de obra)

Data Base Monitoramento: 31/08/2024

### Operação

#### Posição Operação

#### Valor (R\$)

Crédito Total

90.000.000,00

Saldo Devedor (30/08/2024)

68.612.536,31

Data Vencimento Contrato

26/11/2026

Taxa de Juros (%a.a)

CDI + 4% a.a. na base 252

**(i)** Medição realizada pelo Itaú, Última base recebida **Ago/24**.

# Resumo da Operação

Informações da Operação	
CRI	50ª Série da 3ª Emissão
Emissora (securitizadora)	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário (custodiante)	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Cedente (Credora)	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Empreendimento alvo	OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU, INC.
Emitente (Devedora)	BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Crédito Total	90.000.000,00
<i>Prêmio</i>	<i>1.474.372,48</i>
<i>Despesas Flat</i>	<i>260.811,77</i>
<i>Fundo de Reserva da Liberação</i>	<i>2.682.793,90</i>
Valor Líquido da Liberação	85.582.021,85
Data de emissão	01/12/2021
Data de vencimento final	26/11/2026
Atualização Monetário e Juros	Taxa DI + 4% a.a.. na base 252
Razão Mínima de Garantia	Valor igual ou superior a 175% do saldo devedor da respectiva CCB.
Conta Patrimônio Separado	Itaú 6327/18230-6

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades) – Oscar Freire Unlimited

001 - OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU, INC	Monit. jul24	Monit. ago24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>301</b>	<b>301</b>
<b>Total Unidades Fora Garantia</b>	<b>236</b>	<b>236</b>
<i>Permutas</i>	<b>29</b>	<b>29</b>
<i>Disponível / Estoque</i>	<b>16</b>	<b>16</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	16	16
<b>Vendidas (i)</b>	<b>191</b>	<b>191</b>
<i>Quitadas</i>	30	30
<i>Financiamento Direto</i>	22	22
<i>Promessa de Repasse</i>	139	139
<b>Total Unidades Liberadas Garantia</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
<i>Permutas</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Disponível / Estoque</i>	<b>16</b>	<b>15</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	16	15
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>46</b>	<b>47</b>
<i>Quitadas</i>	5	5
<i>Financiamento Direto</i>	10	10
<i>Promessa de Repasse</i>	31	32

O projeto possui 298 unidades e 3 lojas, onde, de acordo com o espelho de vendas, 29 unidades estão permutadas.

**(i) Não houve movimentação das unidades fora da garantia.**

**(ii) Movimentação das unidades em Garantia:**

- 01 unidade foi vendida no período: (1-1302).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Rolagem de inadimplência (Em garantia)

Status	jul/24	Rolagem										ago/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	alugada	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
quitada s/ lib	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
permuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
estoque	16	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	15
alugada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0 - 30	39	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	41
31 - 90	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>65</b>											<b>65</b>

#### Movimentação no período:

- 01 unidade foi vendida no período: (1-1302);
- 01 unidade inadimplente recuperada: (2-203).

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.2 – Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds jul-24	Unds ago-24	% Pago ago-24
0 - 30	44	46	48,1%
31 - 90	1	1	81,1%
91 - 120	0	0	
121 - 180	1	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>46</b>	<b>47</b>	<b>48,3%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM jul-24	R\$MM ago-24	% ago-24
0 - 30	27,60	32,98	99,8%
31 - 90	0,07	0,07	0,2%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,58	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>28,26</b>	<b>33,05</b>	<b>100,0%</b>

#### UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
4	15	6	2	4	4	2	1	2	1	5
0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>4</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
7,40	10,92	2,54	0,66	3,43	3,35	3,37	1,15	0,14	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7,40</b>	<b>10,92</b>	<b>2,54</b>	<b>0,66</b>	<b>3,43</b>	<b>3,35</b>	<b>3,37</b>	<b>1,15</b>	<b>0,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

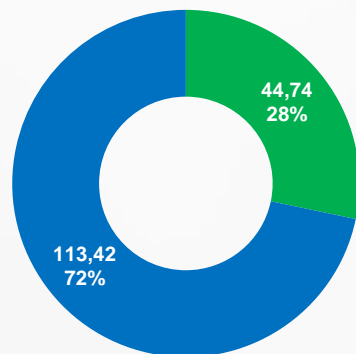
Das 47 unidades vendidas, 42 estão ativas. Destes, nenhuma unidade encontra-se na faixa de inadimplência, acima de 121 dias.



# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

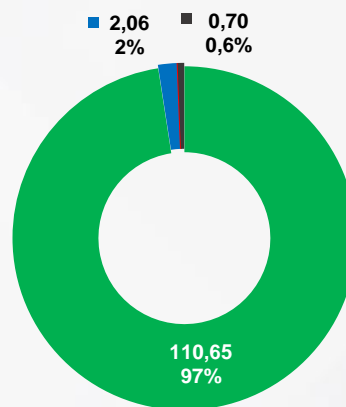
## 2.4 - Inadimplência e Recebíveis – Oscar Freire Unlimited

Total Recebíveis (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

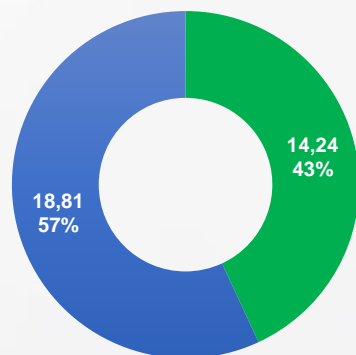
Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

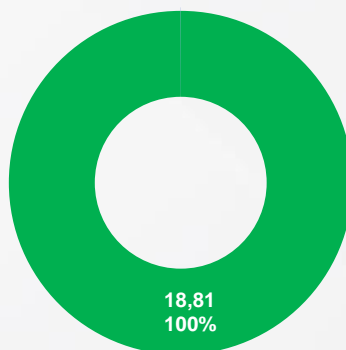
Dos **R\$ 158,16** milhões de recebíveis em aberto, **R\$ 33,05 milhões** são de unidades em garantia. Destes, **R\$ 18,81 milhões** se referem a parcelas chaves / pós-chaves.

Total Recebíveis Garantia (R\$ MM)



■ Pré-Chaves ■ Chaves e Pós-Chaves

Recebíveis Chaves e Pós-Chaves Garantia (R\$ MM)



■ 0 - 30 ■ 31 - 90 ■ 91 - 120 ■ 121 - 180 ■ > 180

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.5 – Fluxo Realizado

### Movimentações de Ago/24 na conta do Oscar Freire Unlimited (projeto):

Classificação	Itaú 14039-1	Aurum 08195630-2	KS Grafeno 08198237-3	Sifra 8118730-4	Total Geral
Saldo Inicial C/C	677,91	4.845,20	25.849,84	67.405,90	98.778,85
Receita Contratada - Fora Garantia	362.974,83	0,00	2.140.714,36	0,00	2.503.689,19
Receita Contratada - Garantia	11.669,05	0,00	0,00	0,00	11.669,05
Construção - Custo de Obra	-7.241.268,94	0,00	0,00	0,00	-7.241.268,94
Terreno - Aquisição	-49.361,16	0,00	0,00	0,00	-49.361,16
Terreno - Despesas adicionais	-21.781,46	0,00	0,00	0,00	-21.781,46
Terreno - IPTU	-24.268,25	0,00	0,00	0,00	-24.268,25
Marketing - Promoção e Propaganda	-16.253,67	0,00	0,00	0,00	-16.253,67
Marketing - Stand	-30.504,06	0,00	0,00	0,00	-30.504,06
Incorporação - Averbacões	-138,24	0,00	0,00	0,00	-138,24
Incorporação - Projetos	-57.496,05	0,00	0,00	0,00	-57.496,05
Incorporação - Despesas Legais, Tributos, Emolumentos	-2.945,93	0,00	0,00	0,00	-2.945,93
Incorporação - Viagens	-317,60	0,00	0,00	0,00	-317,60
Despesas Administrativas - Outras	-45.164,96	0,00	0,00	0,00	-45.164,96
Devolução Distratos Realizados	-27.204,16	0,00	0,00	0,00	-27.204,16
RET	-195.127,78	0,00	0,00	0,00	-195.127,78
Desp Financeiras	-12.490,71	-1.491,50	-1.915,10	0,00	-15.897,31
Outras Receitas Financeiras	2,58	0,00	0,00	0,00	2,58
(i) Financiamento Retrovenda - Prêmio	-566.056,43	0,00	0,00	0,00	-566.056,43
(ii) Financiamento Capital de Giro - Amortização	-805.215,85	0,00	-530.340,33	0,00	-1.335.556,18
(ii) Financiamento Capital de Giro - Juros	-5.796,34	0,00	0,00	0,00	-5.796,34
(ii) Financiamento Capital de Giro - Liberação	1.100.000,00	0,00	0,00	0,00	1.100.000,00
(iii) Financiamento PE - Liberação	2.558.751,35	0,00	0,00	0,00	2.558.751,35
(iii) Financiamento PE - Encargos	-78.033,65	0,00	0,00	0,00	-78.033,65
Retirada - You inc	-2.750.000,00	0,00	0,00	0,00	-2.750.000,00
Aporte - You Inc	7.895.850,00	0,00	0,00	0,00	7.895.850,00
Saldo Final C/C	500,48	3.353,70	1.634.308,77	67.405,90	1.705.568,85

(i) Pagamento de juros referente a operação de retrovenda;

(ii) Pagamento de juros, amortização, liberação de capital de giro;

(iii) Financiamento com o Banco Itaú.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.5.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Ago/24, Patrimônio Separado (Oscar Freire Unlimited):

<b>Classificação</b>	<b>Itaú PS 18230-6</b>
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>148.320,67</b>
Receita Contratada - Garantia	1.144.606,42
CRI - Amortização	-125.915,63
CRI - Juros	-833.669,14
Despesas Administrativas - Outras	-5.344,87
Desp Financeiras	-321,90
Aplicação / Resgate CDB	-297.999,34
Outras Receitas Financeiras	2,28
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>29.678,49</b>
Aplicações CDB	3.766.193,19
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>3.795.871,68</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6.1 – Recebimentos de Clientes

Comparando os valores apurados no relatório de “movimentações financeiras” (conciliado com o extrato bancário), e as baixas do ERP, houve uma variação negativa de **R\$ 68 mil**.

Período	Extrato Bancário Conta Itaú	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Bancário Conta Aurum	Extrato Bancário Conta KS Grafeno	Extrato Completo de Clientes - ERP	Varição (R\$)
Ago/24	374.643,88	1.144.606,42	0,00	2.140.714,36	-3.728.666,72	-68.702,06
<b>TOTAL</b>	<b>374.643,88</b>	<b>1.144.606,42</b>	<b>0,00</b>	<b>2.140.714,36</b>	<b>-3.728.666,72</b>	<b>-68.702,06</b>

Detalhamento no próximo slide.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6.2 – Recebimentos de Clientes

Detalhamento da variação:

Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
Extrato Bancário	14039-1	336 e 551	Mensal	01/08/2024	4.823,53	Créditos referentes às baixas do mês de Jul-24 (D+1).
	14039-1	210, 145 e 240	Mensal	01/08/2024	13.726,00	
	14039-1	531	Mensal	01/08/2024	847,62	
ERP	-	633, 542 e 141	Mensal	30/08/2024	-3.555,62	Valores baixados no final de Ago/24, com recebimento em Set/24.
	-	2901 e 551	Mensal	30/08/2024	-9.562,87	
	-	Diversas	Diversas	Diversas	-74.980,72	Baixas cujos os créditos não foram localizadas nos extratos bancarios.
TOTAL					-68.702,06	

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.6.3 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Desde nov/22 (mês de lançamento do projeto) até Ago/24, foi apurado no extrato bancário do Patrimônio Separado o total de R\$ 29,8 milhões referente as unidades em garantia, porém as baixas das unidades em garantia no ERP somam R\$ 35,1 milhões apresentando um saldo de R\$ 5.3 milhões a repassar para o PS, entretanto já ocorreu o repasse de R\$ 5,16 milhões para a conta P.S, restando repassar o valor de R\$ 151 mil.

Período	A	B	C = (A + B)	D	E = (C + D)
	Extrato Bancário Conta Itaú PS	Extrato Completo de Clientes - ERP	Recebimento fora P.S.	Valor Repassado P.S.	Saldo a Repassar P.S.
Nov/22 A Dez/22	2.035.591,22	-5.550.478,28	-3.514.887,06	3.241.706,44	-273.180,62
Jan/23 A Dez/23	17.208.122,50	-17.425.019,91	-216.897,41	0,00	-216.897,41
Jan/24	2.101.159,41	-2.101.159,41	0,00	0,00	0,00
Fev/24	659.054,62	-1.173.259,14	-514.204,52	0,00	-514.204,52
Mar/24	881.428,76	-1.794.155,76	-912.727,00	0,00	-912.727,00
Abr/24	1.855.622,62	-1.855.622,62	0,00	0,00	0,00
Mai/24	2.029.385,63	-2.033.556,02	-4.170,39	1.921.153,96	1.916.983,57
Jun/24	1.170.521,04	-1.177.753,84	-7.232,80	0,00	-7.232,80
Jul/24	731.569,24	-864.323,15	-132.753,91	0,00	-132.753,91
Ago/24	1.144.606,42	-1.156.275,47	-11.669,05	0,00	-11.669,05
<b>TOTAL</b>	<b>29.817.061,46</b>	<b>-35.131.603,60</b>	<b>-5.314.542,14</b>	<b>5.162.860,40</b>	<b>-151.681,74</b>

### 2.6.4 – Recebimentos de Clientes (Garantia)

Neste controle é acompanhado as baixas de parcelas de unidades em garantia, desde o início a operação até a data base do relatório:

- A coluna “Itaú PS (em garantia)” representa toda parcela recebida de unidades em garantia na conta do PS;
- A coluna “Recebimento fora PS” representa toda parcela recebida de unidades em garantia na conta do Projeto;
- A coluna “Valor Repassado PS” representa o montante das parcelas recebidas de unidades em garantia na conta do Projeto que foram transferido para a conta do PS;
- O montante em “Saldo a repassar PS”, apresenta os valores que foram baixados destas unidades em garantia, com o crédito na conta do projeto e ainda não foram repassados à conta do PS;

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

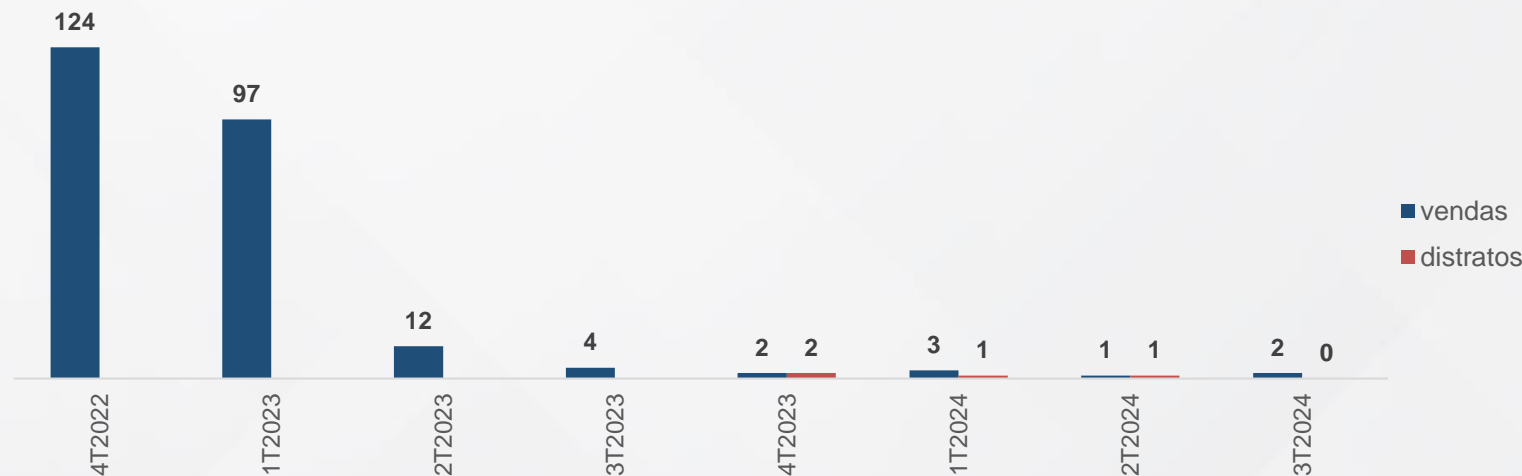
### 2.7 – Unidades Comercializadas e Estoque – Oscar Freire Unlimited

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorp.	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGV Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGV Tabela (R\$ mm)
Comercial	215,5	3	0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0	0,00	0,0
Serviços Moradia	25,3	0	116	116	2.930,1	18.423	465,4	54,0	0	0,0	0	0,00	0,0
Apartamento Studio	25,2	22	93	93	2.336,1	19.856	498,7	46,4	0	0,0	0	0,00	0,0
Apartamento 1 DORM	34,5	3	4	4	132,8	19.051	632,4	2,5	0	0,0	0	0,00	0,0
Apartamento 4 Suites	218,3	1	59	28	6.236,7	25.682	5.720,3	160,2	31	6.647,3	29.072	6.233,81	193,2
<b>Total</b>		<b>29</b>	<b>272</b>	<b>241</b>	<b>11.635,6</b>	<b>22.609</b>	<b>1.091,5</b>	<b>263,1</b>	<b>31</b>	<b>6.647,3</b>	<b>29.072</b>	<b>6.233,81</b>	<b>193,2</b>

O empreendimento possui 31 unidades em estoque, somando um VGV de **R\$ 193.248.200,00** (Tabela de vendas), ou **R\$ 180.454.786,85** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Considerando apenas as 15 unidades em garantia, o VGV é de **R\$ 94.271.400,00** (Considerando o VUV médio das vendas realizadas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não).

Histograma de Vendas



## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.8 – Índice de Garantia – Oscar Freire Unlimited

(ii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do dia, a concessão de *Waiver* prévio, de modo a não ensejar o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI, caso a Devedora venha a descumprir a Razão Mínima de Garantia, conforme estabelecido, sendo certo que a Razão Mínima de Garantia deverá atender pelo menos os seguintes parâmetros: (a) até o mês de agosto/2024 seja igual ou superior a 165%; e, (b) nos meses de setembro/2024 a dezembro/2024, seja igual ou superior a 170%, com retorno aos parâmetros originais da operação a partir da verificação de janeiro/2025;

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)	
Recebível de Unidades Vendidas (A)	47	33,05	(A)
Valor Calculado Unidades em Estoque (B)	15	87,33	(B)
Valor Avaliação Unidades em Estoque (C)	15	84,57	(C)
<b>Saldo Devedor (D)</b>		<b>68,61</b>	(D)
<b>Razão Mínima de Garantia ((A + B) / D) &gt;= 1,65</b>		<b>1,75</b>	● (A + B) / D

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 30/08/2024.

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

Aspectos Fiscais e Protestos		
Certidões Incorporadora (BARILOCHE):	Status:	Validade:
● SRF/INSS	Positiva com Efeitos de Negativa	16/03/2025
● Trabalhista	Negativa	16/03/2025
● Municipal	Regular	08/03/2025
● Estadual	Negativa	17/03/2025
● FGTS	Regular	04/10/2024

A SPE possui protestos que somam R\$ 20.792,5 de acordo com o site de protesto SP.

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

<b>BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 30/07/2024</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>188.241.415,74</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>188.241.415,74</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>114.499.526,40</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>65.980.279,03</b>
Bancos Conta Movimento	249.034,72	Títulos a Pagar	40.175.139,36
Aplicações	3.436.182,62	Obrigações Tributárias	299.577,95
Créditos	15.426.627,81	Obrigações com Terceiros	-
Estoque	89.998.201,45	Impostos e Contribuições	52,72
Despesas do Exercício Seguinte	5.389.479,80	Impostos Diferidos - CP	-
		C/C Diversas	-
		Adiantamentos de Clientes	24.875.017,00
		Empréstimos E Financiamentos	630.492,00
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>73.741.889,34</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>82.546.504,97</b>
Créditos Clientes	70.000.804,19	Empréstimo CRI	79.746.472,74
You Inc Incorporadora E Part Ltda	3.211.033,93	Tributos Diferidos	2.800.032,23
Imobilizado	530.051,22		
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>35.973.654,74</b>
		Capital Social	(10.000,00)
		AFAC	-
		Resultados Acumulados	35.983.654,74
		<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS</b>	<b>3.740.977,00</b>
		Resultado do exercicio	3.740.977,00

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada - Garantia	35.126.582,63	4.640.213,58	8.356.308,51	20.056.885,71	-	-	68.179.990,42	16%
Receita Contratada - Fora Garantia	51.825.665,71	8.451.367,57	14.994.423,99	101.660.746,14	512,62	-	176.932.716,02	42%
Abatimento Unidades a Distratar	-	(79.731,82)	(270.628,73)	(1.090.274,14)	-	-	(1.440.634,69)	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	48.036,52	207.310,67	1.195.530,56	14.244,24	-	1.465.121,99	0%
Venda de Estoque	-	3.263.779,86	14.085.459,21	81.228.801,75	76.637.490,89	-	175.215.531,71	41%
Receita Comissão	-	886.061,14	2.658.183,41	1.772.122,27	-	-	5.316.366,82	1%
Outros Créditos	8.260,05	-	-	-	-	-	8.260,05	0%
<b>Receitas</b>	<b>86.960.508,39</b>	<b>17.209.726,85</b>	<b>40.031.057,05</b>	<b>204.823.812,29</b>	<b>76.652.247,75</b>	<b>-</b>	<b>425.677.352,32</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(56.034.850,56)	(25.994.086,89)	(63.197.127,26)	(11.431.054,35)	-	-	(156.657.119,06)	-37%
Obra - Taxa Adm	(1.613.835,03)	-	-	-	-	-	(1.613.835,03)	0%
Terreno	(108.865.344,09)	(260.811,08)	(778.946,13)	(31.176,00)	-	-	(109.936.277,30)	-26%
Marketing	(15.335.843,24)	(147.617,71)	(379.123,34)	(146.795,20)	(4.561,63)	-	(16.013.941,13)	-4%
Despesa Comissão	(2.446.220,37)	(163.188,99)	(704.272,96)	(4.061.440,09)	(3.831.874,54)	-	(11.206.996,96)	-3%
Incorporação	(3.306.362,44)	(1.834.841,58)	(3.226.921,16)	(3.390.047,21)	-	-	(11.758.172,39)	-3%
Despesas Administrativas	(2.011.734,84)	(22.800,00)	(68.400,00)	(41.100,00)	-	-	(2.144.034,84)	-1%
Devolução Distratos Realizados	(104.817,11)	-	-	-	-	-	(104.817,11)	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	(5.294.777,43)	-	-	(5.294.777,43)	-1%
Tributos	(6.175.294,57)	(989.733,52)	(2.092.159,18)	(12.192.707,70)	(3.066.680,18)	-	(24.516.575,16)	-6%
Débitos a Identificar	(464.306,53)	-	-	-	-	-	(464.306,53)	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(196.358.608,78)</b>	<b>(29.413.079,77)</b>	<b>(70.446.950,03)</b>	<b>(36.589.097,99)</b>	<b>(6.903.116,36)</b>	<b>-</b>	<b>(339.710.852,93)</b>	<b>-80%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(109.398.100,39)</b>	<b>(12.203.352,93)</b>	<b>(30.415.892,99)</b>	<b>168.234.714,30</b>	<b>69.749.131,39</b>	<b>-</b>	<b>85.966.499,39</b>	<b>20%</b>
Saldo inicial (Outras contas)	161.674,33	-	-	-	-	-	161.674,33	0%
Receitas Financeiras	140.507,03	-	-	-	-	-	140.507,03	0%
Despesas Financeiras	(341.622,47)	-	-	-	-	-	(341.622,47)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	85.295.426,62	-	-	-	-	-	85.295.426,62	20%
Financiamento - Juros Fundo	(34.916.140,73)	(3.170.672,86)	(9.512.018,58)	(4.916.601,52)	-	-	(52.515.433,69)	-12%
Financiamento - Amortização Fundo	(21.425.070,77)	-	-	(68.612.536,31)	-	-	(90.037.607,08)	-21%
Financiamento Capital de Giro - Liberação	49.798.594,98	-	-	-	-	-	49.798.594,98	12%
Financiamento Capital de Giro - Amortização	(15.628.853,84)	-	-	-	-	-	(15.628.853,84)	-4%
Financiamento Capital de Giro - Juros	(2.599.256,42)	-	-	-	-	-	(2.599.256,42)	-1%
Financiamento PE - Liberação	13.473.270,91	10.599.169,55	31.090.897,35	8.479.335,64	-	-	63.642.673,46	15%
Financiamento PE - Encargos	(438.810,75)	(399.618,80)	(3.775.719,70)	(5.047.053,54)	-	-	(9.661.202,78)	-2%
Financiamento PE - Amortização	-	-	-	(58.724.263,48)	-	-	(58.724.263,48)	-14%
Financiamento Retrovenda - Liberação	5.820.000,00	337.984,71	991.421,82	270.387,77	-	-	7.419.794,30	2%
Financiamento Retrovenda - Amortização	(3.000.000,00)	-	-	-	(47.854.121,41)	-	(50.854.121,41)	-12%
Financiamento Retrovenda - Prêmio	(10.084.701,47)	(2.189.922,07)	(6.569.766,20)	(6.569.766,20)	(1.642.441,55)	-	(27.056.597,50)	-6%
Aporte	122.095.858,54	-	-	-	-	-	122.095.858,54	29%
Retirada	(123.188.801,94)	-	-	-	-	-	(123.188.801,94)	-29%
Outras Saídas	(446,44)	-	-	-	-	-	(446,44)	0%
Débito - Provincia	(19.345.330,82)	-	-	-	-	-	(19.345.330,82)	-5%
Receita Contratada - P.S.	(29.817.061,46)	-	-	-	-	-	(29.817.061,46)	-7%
Repasse Parcela	(5.176.830,68)	-	-	-	-	-	(5.176.830,68)	-1%
TED entre contas	43.940.053,12	-	-	-	-	-	43.940.053,12	10%
<b>Total Investimentos</b>	<b>111.103.669,24</b>	<b>5.176.940,54</b>	<b>12.224.814,69</b>	<b>(135.120.497,64)</b>	<b>(49.496.562,96)</b>	<b>-</b>	<b>(56.111.636,13)</b>	<b>-13%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.705.568,85</b>	<b>(7.026.412,39)</b>	<b>(18.191.078,30)</b>	<b>33.114.216,66</b>	<b>20.252.568,43</b>	<b>-</b>	<b>29.854.863,26</b>	<b>7%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 03 meses começando 03 meses após entrega de obra;
- Venda dos estoques projetada em 24 meses;
- Terreno, marketing Despesas adm e incorporação considerando incorridos + fluxo projetado disponibilizado pelo incorporador na base **Jul/24**;
- Estimadas despesas administrativas conforme fluxo projetado fornecido pelo incorporador + previsão de despesas com monitoramento e operações de financiamento;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Foram projetados pela Monitori os fluxos relacionados ao CRI para aquisição de terreno;
- Repasse Parcela: Refere-se às receitas das unidades em garantia, recebidas na conta do Projeto e transferidas para a conta do PS.
- Foi projetado pela Monitori o fluxo de liberação, juros e amortização referente ao financiamento à produção com o banco Itaú.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2.1 – Resultado Projetado

### Premissas:

- TED entre contas: Houve recebimentos de unidades fora da garantia, que ocorreram em outras contas do projeto.
- Foi projetado pela Monitori o fluxo de Financiamento - Retrovenda referente a **13 unidades** em estoque que foram vendidas com potencial de recompra, com vencimento de contrato de 12 meses após emissão de habite-se, se a SPE decidir fazer antes ou, caso tenha venda, uma vez que estão em estoque, sem qualquer trava ou impedimento. Unidades:
  - Fundo Ourinvest: 901, 1001, 1801, 2001 e 2602;
  - Fundo Fator: 1002, 1402 e 1602;
  - Fundo Panorama: 3001 e 2201;
  - Fundo Riza: 2402, 2601 e 2801.
- Como não tivemos maiores informações dos financiamentos de capital de giro, não foi possível realizar a projeção de liberação, juros e amortização deste financiamento.